

부산지방법원 2022. 5. 12 선고 2021가단334172 판결 [계약금반환 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김민호

소송복대리인 변호사 안형주

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이성훈

변 론 종 결 2022. 4. 21.

판 결 선 고 2022. 5. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 200,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 값는

날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고는 2021. 5. 27. 피고들로부터 부산 동구 D 토지 및 지상건물(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다.)를 매매대금 2,720,000,000원에 매수하는 내용의 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다.)을 체결하고, 계약 당일 피고들에게 계약금 200,000,000원을 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약에 따르면 중도금 약정은 없고, 잔금 2,520,000,000원의 지급기일은 2021. 7. 31.로 하고, 피고들은 잔금 지급일까지 이 사건 부동산에 설정되어 있는 근저당권의 피담보채무 1,320,000,000원을 변제하고 근저당권을 말소하기로 되어 있다.다. 이 사건 매매계약 제5조(계약의 해제)는 ‘매수인은 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.’고 규정하고 있고, 제6조(채무불이행과 손해배상의 예정)는 ‘매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금의 손해배상의 기준으로 본다.’고 규정하고 있다.

라. 피고들은 2021. 12 30. 원고에게 잔금 지급을 독촉하고 이를 불이행할 경우 매매계약을 해제하겠다는 내용의 통지를 하였다.

마. 피고들은 이 사건 소송 중 2022. 1. 18.자 준비서면에서 원고에게 잔금 미지급을원인으로 이 사건 매매계약의 해제를 통지하였다.

2. 주장 및 판단

가. 청구원인의 요지

(1) 원고는 이 사건 부동산의 매매대금 마련을 위하여 E조합에 대출을 신청하여 절차가 진행 중이었고, 이는 피고들도 위와 같은 사정을 잘 알고 있었다. 그런데 이 사건 매매계약 이후 원고는 E조합로부터 이 사건 부동산 중 다세대주택으로 사용되는 공간이 있어 대출이 불가능하다는 통보를 받았다. 원가 대출을 받아 잔금을 지급한다는 것은 이 사건 매매계약의 중요한 부분이고 쌍방이 전제로 하고 있는 사안이므로 중요한 부분의 착오가 있었던 경우에 해당한다. 따라서 원고는 이 사건 소장의 송달로써 이 사건 매매계약에 관하여 착오를 이유로 한 취소의 의사표시를 하는 바이므로, 피고는 원고에게 원고가 지급한 계약금을 반환하여야 한다.

(2) 원고는 피고들에게 대출이 불가능하여 매매계약을 이행하기 어렵다는 사실을 알렸고, 이에 피고들은 원고가 잔금 지급기일이 도과하도록 잔금을 지급하지 않았음에도 원고에게 잔금의 지급을 독촉하지 않았고, 이 사건 부동산에 설정된 근저당권을 말소하지도 않은 사정에 비추어 이 사건 매매계약은 합의해제된 것으로 보아야 하고, 피고들은 원고에게 계약금을 반환하여야 한다.

(3) 계약금 200,000,000원은 손해배상의 예정으로서 과다하므로 감액되어야 한다.

나. 판단

(1) 이 사건 매매계약을 착오를 이유로 취소한다는 주장에 대하여 살핀다. 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있고 의사표시의 동기에 착오가 있는 경우에는 당사자 사이에 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼았을 때에 한하여 의사표시의 내용의 착오가 되어 취소할 수 있는 것이며(대법원 1989. 1. 17. 선고 87다카1271 판결 참조), 법률행위의 중요부분의 착오라 함은 표의자가 그러한 착오가 없었더라면 그 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 하고 보통 일반인도 표의자의 처지에 섰더라면 그러한 의사표시를 하지 않으리라고 생각될 정도로 중요한 것이어야 한다(대법원 1996. 3. 26. 선고 93다55487 판결). 원고가 이 사건 부동산을 매수하면서 위 부동산을 담보로 대출을 받아 잔금을 마련하기로 계획을 세우고 피고들에게 이와 같은 자금 마련 계획을 알렸다는 사실만으로 막바로 원고가 위 계획하였던

대출이 제대로 이루어질 수 없는 경우에는 이 사건 부동산을 매수하지 아니하였을 것이라는 사정을 피고들에게 표시하였다거나 피고들이 이러한 사정을 알고 있었다고 단정할 수는 없다 할 것이고, 그 밖에 원고가 제출한 증거들에 증인 F의 증언을 보태어 보아도 원고가 위와 같이 대출을 받아 잔금을 지급하려 하였던 방법이나 계획이 이 사건 매매계약의 내용의 중요한 부분으로 되었다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 해제하였음을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

(2) 이 사건 매매계약이 합의해제되었다는 주장에 대하여 살피건대, 이를 인정할 아무런 증거가 없고 오히려 피고들이 2021. 12. 30. 원고에게 잔금의 지급을 독촉하였고 2022. 1. 18. 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약 해제의 통지를 한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로 이 사건 매매계약이 합의해제되었음을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

원고는 피고들이 선이행의무인 근저당권말소 의무를 이행하지 않은 상태에서 원고에 대하여 이 사건 매매계약을 해제권을 행사할 수 없다는 취지의 주장을 하나, 일반적으로 쌍무계약에 있어서 당사자의 일방이 미리 자기 채무를 이행하지 아니할 의사를 표명한 때에는 상대방은 이행의 최고나 자기 채무의 이행의 제공 없이 계약을 해제할 수 있고, 이러한 의사의 표명 여부는 계약의 이행에 관한 당사자의 행동과 계약 전후의 구체적 사정 등을 종합적으로 살펴서 판단하여야 하는 것인바(대법원 1997. 11. 28. 선고 97다30257 판결 참조), 원고가 2021. 8. 30. 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 매매계약을 이행하지 않겠다는 의사를 명백하게 표시한 사실은 기록상 명백하므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

(3) 이 사건 매매계약에서 정한 손해배상의 예정이 과다하다는 주장에 대하여 살피건대, 이 사건 매매계약에 있어 매수인과 매도인은 채무불이행과 관계없이 계약금을 포기하거나 배액을 상환하고 해약할 수 있는데, 채무불이행이 있는 경우의 손해배상금액도 해약금과 동일한 점, 이 사건 매매계약의 계약금은 200,000,000원으로서 매매대금의 10%에 이르지 못하는 점, 이 사건 매매계약이 이행되지 못하게 된 경위 등을 종합하면, 계약금의 액수인 200,000,000원을 손해배상액으로 정한 것이 과다하게 보이지 아니하므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결 론

원고의 청구를 기각한다.

판사 오규희